LE POINT EN RECHERCHE

Février 2009 Série socio-économique 09-005

Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : Numéro 2 — La répartition géographique des besoins impérieux en matière de logement, 2001-2006

INTRODUCTION

Ce numéro du *Point en recherche* intègre les normes d'acceptabilité du logement (qualité, taille et abordabilité) établies par la SCHL en un indicateur unique, à savoir les besoins impérieux en matière de logement. Les chiffres relatifs à ces besoins permettent d'estimer le nombre de ménages mal logés qui ne sont pas capables d'obtenir un logement acceptable (voir l'encadré « Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement »). Le présent document examine la variation, entre 2001 et 2006, de la proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, et ce, à l'échelle du Canada, des provinces et des territoires, en faisant la distinction entre les ménages propriétaires et les ménages locataires.

L'univers des ménages[1] pris en considération en vue d'évaluer les besoins impérieux en matière de logement comprend seulement les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %. Les frais liés aux résidences agricoles sont indissociables des frais liés aux autres bâtiments d'une ferme. Par ailleurs, les frais de logement ne sont pas recueillis pour les ménages (vivant dans les réserves ou hors réserve) qui voient ces frais pris en charge par leur bande. Aux fins de la mesure de l'abordabilité, la SCHL estime qu'il n'est pas possible d'interpréter un RFLR de 100 % ou plus, et de ce fait, l'analyse ne tient pas compte des ménages auxquels un tel rapport s'applique, pas plus que des ménages dont le revenu est nul ou négatif.

Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement

On considère qu'un logement est **acceptable** s'il est de qualité convenable, de taille convenable et de prix abordable.

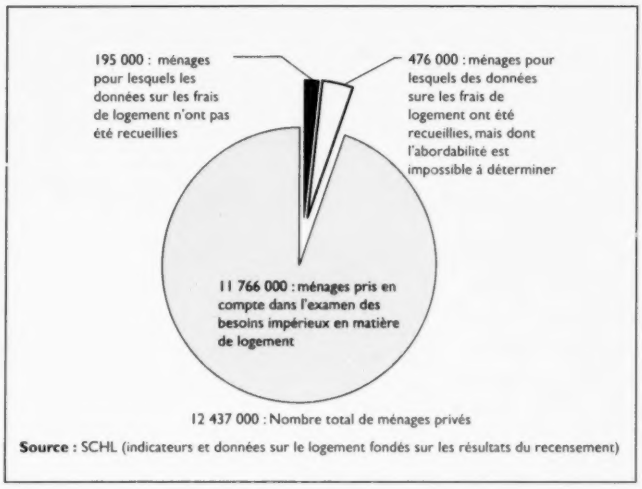
- Un logement est de **qualité convenable** si, de l'avis de ses occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.
- Un logement est de **taille convenable** si le nombre de chambres suffit, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation (NNO). Selon cette norme, « suffisamment de chambres » signifie une chambre pour chaque membre des catégories d'occupants suivantes : couple d'adultes; personne seule de 18 ans ou plus faisant partie du ménage; deux enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans; fille ou garçon additionnel dans la famille, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de cinq ans, qui peuvent partager la même chambre. Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un studio (c'est-à-dire un logement sans chambre distincte).
- Un logement est **abordable** s'il coûte moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt. Les frais de logement comprennent, pour les locataires, le loyer et les coûts de l'électricité, des combustibles, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux et, pour les propriétaires, les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les impôts fonciers, les charges de copropriété le cas échéant, ainsi que les coûts de l'électricité, des combustibles, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux.

On dit d'un ménage qu'il éprouve des **besoins impérieux en matière de logement** si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et si 30 % de son revenu total avant impôt serait insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes) situés dans sa localité.

[1] Selon le *Dictionnaire du Recensement de 2006* de Statistique Canada, un ménage est formé d'une personne ou d'un groupe de personnes qui occupent le même logement et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

Figure 1 Ménages pris en compte dans l'examen des besoins impérieux en matière de logement, Canada, 2006

CONCLUSIONS

L'évaluation des besoins impérieux a tenu compte d'un nombre accru de ménages en 2006

Parmi les 12,4 millions de ménages dénombrés lors du Recensement de 2006, 11,8 millions étaient des ménages non agricoles, non membres d'une bande, vivant hors réserve qui affichaient un rapport frais de logement-revenu (RFLR) interprétable (voir la figure 1). Le présent *Point en recherche* examine les conditions de logement de ces 11,8 millions de ménages. Entre 2001 et 2006, le nombre de ménages canadiens dont les conditions de logement se prêtaient à une évaluation des besoins impérieux en matière de logement a crû de 8,9 %, passant de 10,8 à 11,8 millions (voir le tableau 1)[2].

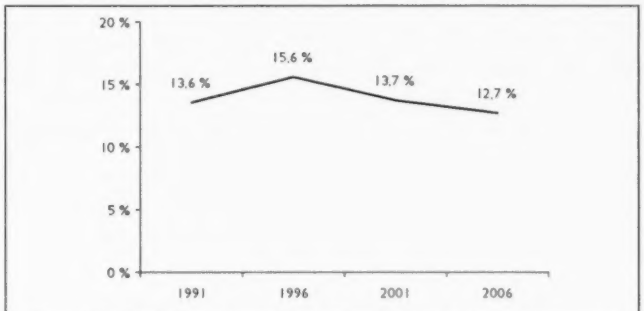
Parmi les 960 500 ménages additionnels pris en considération en 2006 par comparaison à 2001 aux fins de l'étude des besoins impérieux en matière de logement au Canada, près de la totalité (97 %) étaient propriétaires de leur habitation. Les 3 % restants, soit 32 100 ménages additionnels, étaient locataires. Cette progression des ménages propriétaires plus rapide que celle des ménages locataires reflète un mouvement général vers l'accession à la propriété.

Les conditions de logement au Canada ont continué à s'améliorer de 2001 à 2006

En 2006, 12,7 % des ménages avaient des besoins impérieux en matière de logement, contre 13,7 % en 2001, ce qui représente une baisse d'un point de pourcentage. Il s'agit là de la plus faible proportion de ménages dans cette situation enregistrée depuis 1991 (voir la figure 2). Comme ce fut le cas au cours des années antérieures, la tendance observée au niveau des besoins impérieux en matière de logement entre 2001 et 2006 reflète l'évolution de la conjoncture économique au Canada. La proportion de ménages en situation de besoins impérieux a augmenté de 1991 à 1996, période marquée par une récession, et elle n'a cessé de diminuer depuis, l'économie ayant repris de la vigueur. Malgré la baisse de cette proportion, davantage de ménages étaient confrontés à des besoins impérieux en matière de logement en 2006 qu'en 2001 : leur nombre a augmenté de 9 055 durant cet intervalle, soit de 0,6 % (voir le tableau 1).

Entre 2001 et 2006, l'ensemble des provinces et des territoires, sauf la Saskatchewan, le Yukon et les Territoires du Nord-Ouest, ont connu une diminution de la proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. Cette baisse a dépassé un point de pourcentage dans trois provinces et un territoire, à savoir en Nouvelle-Écosse (-3,1 points), au Québec (-1,9 point), en Colombie-Britannique (-1,2 point) et au Nunavut (-1,5 point).

Le Yukon, la Saskatchewan et les Territoires du Nord-Ouest ont vu progresser le pourcentage de leurs ménages en situation de besoins impérieux (de 0,5, 0,3 et 0,1 point de pourcentage, respectivement).



Source : CMHC (indicateurs et données sur le logement fondés sur les réultats du recensement)

Figure 2 Pourcentages de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, 1991-2006

[2] La croissance du nombre de ménages pris en considération pour cette étude des besoins impérieux en matière de logement est aussi attribuable à une hausse de la proportion de ménages privés au sein de la population, qui est passée de 93 %, en 2001, à 95 %, en 2006.

Tableau 1 Répartition des ménages selon les besoins impérieux en matière de logement, 2001 et 2006

	Univers des ménages*			Ménages ayant des besoins impérieux			Proportion des ménages ayant des besoins impérieux		
	2001 (nombre)	2006 (nombre)	Variation (%)	2001 (nombre)	2006 (nombre)	Variation (%)	2001 (%)	2006 (%)	Différence (en points de pourcentage)
Terre-Neuve-et-Labrador	181 700	191 800	5,6	26 600	27 300	2,6	14,6	14,2	-0,4
Île-du-Prince-Édouard	48 100	50 900	5,9	6 200	6 400	3,8	12,9	12,6	-0,3
Nouvelle-Écosse	339 700	360 800	6,2	51 600	43 800	-15,2	15,2	12,1	-3,1
Nouveau-Brunswick	268 800	284 200	5,7	30 000	29 400	-2,1	11,2	10,3	-0,9
Québec	2 812 800	3 061 400	8,8	352 400	324 600	-7,9	12,5	10,6	-1,9
Ontario	3 981 500	4 319 100	8,5	599 700	627 500	4,6	15,1	14,5	-0,6
Manitoba	389 800	414 300	6,3	45 400	46 900	3,4	11,6	11,3	-0,3
Saskatchewan	323 100	346 700	7,3	37 200	40 800	9,9	11,5	11,8	0,3
Alberta	1 014 200	1 184 000	16,7	106 300	119 100	12,0	10,5	10,1	-0,4
Colombie-Britannique	1 416 700	1 520 100	7,3	223 700	221 500	-1,0	15,8	14,6	-1,2
Yukon	10 200	11 500	12,6	1 600	1 900	16,4	15,8	16,3	0,5
Territoires du Nord-Ouest	12 000	13 700	14,2	2 100	2 400	14,6	17,4	17,5	0,1
Nunavut	7 100	7 700	8,9	2 700	2 900	4,7	38,8	37,3	-1,5
CANADA	**10 805 600**	**11 766 100**	**8,9**	**1 485 300**	**1 494 400**	**0,6**	**13,7**	**12,7**	**-1,0**

Notes :
Comme il s'agit des chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties. Les pourcentages sont calculés d'après des chiffres non arrondis.
* Comprend seulement les ménages privés, non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement).

En 2006, les besoins impérieux en matière de logement étaient, comme par le passé, chose courante dans les territoires. Une fois de plus, le Nunavut comptait la plus forte proportion de ménages éprouvant de tels besoins au pays (37,3 %), tandis que les Territoires du Nord-Ouest (17,5 %) et le Yukon (16,3 %) conservaient leur seconde et troisième places au classement à cet égard. La Colombie-Britannique, l'Ontario et Terre-Neuve-et-Labrador sont les provinces qui présentaient les plus importants taux de besoins impérieux en matière de logement, tous supérieurs à 14 %. Les pourcentages les plus faibles ont à nouveau été relevés en Alberta (10,1 %), qui devançait de très peu le Nouveau-Brunswick (10,3 %).

La variation du nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement dans les provinces et les territoires reflète à la fois l'évolution de ces besoins et la croissance de l'univers des ménages. À titre d'exemple, entre 2001 et 2006 en Nouvelle-Écosse, l'effet conjugué d'une modeste croissance des ménages (6,2 %) et d'un important recul de la proportion des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement (-3,1 points de pourcentage) a entraîné une forte baisse du nombre de ménages mal logés (de l'ordre de 15 %) (voir le tableau 1).

Les ménages propriétaires ayant des besoins impérieux sont plus nombreux, mais leur proportion a diminué

Le nombre absolu de ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement a augmenté de 39 000 (c'est-à-dire de 8,2 %), sous l'effet de la croissance (12,8 %) de l'univers global des ménages propriétaires. Cependant, le pourcentage de ménages propriétaires canadiens éprouvant de tels besoins a diminué : il est passé de 6,6 % en 2001 à 6,3 % en 2006 (voir le tableau 2).

La proportion des ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement a diminué dans cinq des dix provinces et dans tous les territoires. Les plus nettes améliorations à cet égard ont été observées au Nunavut (-6,3 points de pourcentage), en Nouvelle-Écosse (-2,2 points) et au Québec (-1,1 point). Les autres provinces où la proportion de ménages propriétaires éprouvant des besoins impérieux a régressé incluent le Nouveau-Brunswick, Terre-Neuve-et-Labrador et la Colombie-Britannique.

Parmi les cinq provinces ayant connu une hausse de la proportion de leurs ménages propriétaires mal logés, la Saskatchewan a enregistré la variation la plus importante (1,1 point de pourcentage), suivie de l'Île-du-Prince-Édouard et du Manitoba (0,5 point, respectivement), puis de l'Alberta (0,2 point) et de l'Ontario (0,1 point).

Tableau 2 Répartition des ménages propriétaires selon leurs besoins impérieux en matière de logement, 2001 et 2006

	Ménages propriétaires*			Ménages propriétaires ayant des besoins impérieux			Proportion des ménages propriétaires ayant des besoins impérieux		
	2001 (nombre)	2006 (nombre)	Variation (%)	2001 (nombre)	2006 (nombre)	Variation (%)	2001 (%)	2006 (%)	Différence (points de pourcentage)
Terre-Neuve-et-Labrador	143 900	152 300	5,9	13 500	13 700	1,7	9,4	9,0	-0,4
Île-du-Prince-Édouard	35 400	37 800	6,8	2 400	2 700	13,9	6,7	7,2	0,5
Nouvelle-Écosse	245 800	263 700	7,3	19 800	15 500	-21,7	8,1	5,9	-2,2
Nouveau-Brunswick	203 200	217 200	6,9	12 600	12 300	-2,1	6,2	5,7	-0,5
Québec	1 658 100	1 863 000	12,4	74 700	63 900	-14,4	4,5	3,4	-1,1
Ontario	2 748 900	3 109 700	13,1	201 300	228 900	13,7	7,3	7,4	0,1
Manitoba	271 200	294 100	8,5	15 600	18 100	16,2	5,7	6,2	0,5
Saskatchewan	230 800	254 300	10,2	14 200	18 600	30,3	6,2	7,3	1,1
Alberta	719 300	874 300	21,5	38 300	48 500	26,7	5,3	5,5	0,2
Colombie-Britannique	958 100	1 074 800	12,2	79 500	88 300	11,1	8,3	8,2	-0,1
Yukon	6 900	7 800	12,7	700	800	10,8	10,0	9,8	-0,2
Territoires du Nord-Ouest	6 500	7 300	13,1	800	900	8,5	12,6	12,1	-0,5
Nunavut	1 700	1 700	2,0	500	400	-19,4	30,1	23,8	-6,3
CANADA	**7 229 700**	**8 158 100**	**12,8**	**473 800**	**512 600**	**8,2**	**6,6**	**6,3**	**-0,3**

Notes :
Comme il s'agit des chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties. Les pourcentages sont calculés d'après des chiffres non arrondis.
* Comprend seulement les ménages privés, non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement).

Les besoins impérieux en matière de logement touchent un nombre réduit de ménages locataires

Les ménages canadiens locataires sont d'ordinaire plus susceptibles que les ménages propriétaires d'avoir des besoins impérieux en matière de logement : en 2006, ces besoins touchaient 27,2 % des premiers et 6,3 % des seconds. Durant la période à l'étude, on a toutefois observé une diminution de 2,9 % du nombre total de ménages locataires en situation de besoins impérieux, en plus d'une baisse de leur proportion, passée de 28,3 % en 2001 à 27,2 % en 2006.

Partout au Canada, sauf en Ontario, au Yukon et dans les Territoires du Nord-Ouest, le pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement a reculé chez les locataires (voir le tableau 3).

C'est en Nouvelle-Écosse que la proportion des ménages locataires en situation de besoins impérieux affichait la plus forte baisse (-4,8 points de pourcentage), suivie du Québec (-2,2 points) et de l'Île-du-Prince-Édouard (-1,7 point).

Entre 2001 et 2006, c'est au Yukon que la proportion de ménages locataires mal logés a crû le plus (de 2 points pourcentage), suivi de l'Ontario (0,7 point)[3] et des Territoires du Nord-Ouest (0,5 point).

[3] Quoique les chiffres avancés puissent sembler déroutants à première vue, la baisse de la proportion de ménages ontariens ayant des besoins impérieux en matière de logement, observée malgré la hausse de la proportion des ménages mal logés (tant parmi les propriétaires que les locataires), reflète la hausse importante du taux de ménages ontariens propriétaires de leur habitation : de 69 % en 2001, ce taux est passé à 72 % en 2006. Cet important bond des ménages propriétaires a fait reculer le pourcentage global de ménages ayant des besoins impérieux, vu que ces besoins touchent une proportion nettement moins importante de propriétaires (7,4 %) que de locataires (33,0 %).

Tableau 3 Répartition des ménages locataires selon leurs besoins impérieux en matière de logement, 2001 et 2006

	Ménages locataires*			Ménages locataires ayant des besoins impérieux			Proportion des ménages locataires ayant des besoins impérieux		
	2001 (nombre)	2006 (nombre)	Variation (%)	2001 (nombre)	2006 (nombre)	Variation (%)	2001 (%)	2006 (%)	Différence (points de pourcentage)
Terre-Neuve-et-Labrador	37 800	39 400	4,3	13 100	13 600	3,6	34,8	34,5	-0,3
Île-du-Prince-Édouard	12 700	13 100	3,3	3 800	3 700	-2,5	30,1	28,4	-1,7
Nouvelle-Écosse	93 900	97 100	3,4	31 800	28 300	-11,1	33,9	29,1	-4,8
Nouveau-Brunswick	65 600	67 000	2,1	17 400	17 000	-2,1	26,5	25,4	-1,1
Québec	1 154 700	1 198 400	3,8	277 700	260 700	-6,1	24,0	21,8	-2,2
Ontario	1 232 700	1 209 400	-1,9	398 300	398 600	0,1	32,3	33,0	0,7
Manitoba	118 700	120 200	1,3	29 800	28 800	-3,4	25,1	23,9	-1,2
Saskatchewan	92 200	92 400	0,1	22 900	22 300	-2,7	24,8	24,1	-0,7
Alberta	294 900	309 700	5,0	68 000	70 500	3,8	23,1	22,8	-0,3
Colombie-Britannique	458 700	445 300	-2,9	144 200	133 100	-7,7	31,4	29,9	-1,5
Yukon	3 300	3 700	12,7	900	1 100	20,7	28,2	30,2	2,0
Territoires du Nord-Ouest	5 500	6 400	15,3	1 300	1 500	18,1	23,1	23,6	0,5
Nunavut	5 400	6 000	11,1	2 200	2 500	10,6	41,5	41,3	-0,2
CANADA	**3 576 000**	**3 608 000**	**0,9**	**1 011 500**	**981 800**	**-2,9**	**28,3**	**27,2**	**-1,1**

Notes :

Comme il s'agit des chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties. Les pourcentages sont calculés d'après des chiffres non arrondis.

* Comprend seulement les ménages privés, non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement).

Résumé

Les conditions de logement ont continué de s'améliorer au Canada, la proportion des ménages éprouvant des besoins impérieux à cet égard étant passée de 15,6 % en 1996 à 13,7 % en 2001, puis à 12,7 % en 2006. Les rangs des Canadiens ayant des besoins impérieux en matière de logement ont augmenté de quelque 9 000 ménages (soit de 0,6 %), tandis que l'univers des ménages dont les conditions de logement se prêtaient à une évaluation a crû d'environ 1 million.

Entre 2001 et 2006, on a observé un recul de la proportion globale de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. Ce recul était plus modeste du côté des propriétaires (0,3 point de pourcentage) que du côté des locataires (1,1 point).

Ces tendances nationales dissimulent des différences régionales. Toutefois, l'ensemble des provinces et des territoires, exception faite de la Saskatchewan, du Yukon et des Territoires du Nord-Ouest, ont vu régresser leurs pourcentages de ménages aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement.

Remerciements

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le Recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit aux utilisateurs de reproduire les données et de les rediffuser, telles quelles ou modifiées, à des fins commerciales sans le consentement exprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut se renseigner sur l'éventail des données de Statistique Canada auprès des bureaux régionaux de l'organisme, sur son site Web (www.statcan.gc.ca) ou encore par téléphone, en composant, sans frais, le 1-800-263-1136.

Pour obtenir davantage d'information au sujet des données sur le logement de la SCHL fondées sur les résultats du Recensement de 2006, veuillez vous référer au Logement au Canada en ligne sur le site Web de la Société, www.schl.ca. Pour toute question concernant le présent document, pour formuler des observations à son égard ou pour suggérer des sujets de recherche, merci de bien vouloir nous contacter, soit par courriel, à l'adresse HiCO-LaCel@schl.ca, soit par la poste, à l'adresse suivante :

Politiques et recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Auteur : Jeremiah Prentice, Politiques et recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation,*** le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 02-02-2009

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

66361